

# Exposé

## Wohnanlage in Ingolstadt

**++ Renditeobjekt ++ Mehrparteienhaus mit 5 Parteien  
inkl. Tiefgarage (Baujahr 2022)**



Objekt-Nr. OM-419492

**Wohnanlage**

Verkauf: **3.299.999 €**

Ansprechpartner:  
Team 1516 Immobilien

85051 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Holzpellets	Gesamtfläche	494,08 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Objekt umfasst fünf eigenständige, harmonisch aufeinander abgestimmte Einheiten und vereint auf besondere Weise die Vielfalt und Lebendigkeit urbanen Wohnens. Jede Einheit besitzt ihren eigenen Charakter und trägt zu einem attraktiven Gesamtensemble mitten im städtischen Umfeld bei.

### EINHEITEN:

- № 1 - EG - 2 ZKB mit ca. 71,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- № 2 - EG - 3 ZKB mit ca. 138,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- № 3 - 1. OG - 3 ZKB mit ca. 74,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- № 4 - 1. OG - 3 ZKB mit ca. 97,99 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- № 5 - DG - 4 ZKB mit ca. 111,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 9 TG Stellplätze
- 1 Außenstellplatz

### GEBÄUDEFAKTEN

- Gewährleistung aufgrund Baujahr 2022 vorhanden
- Effiziente Pelletheizung
- Personenaufzug über alle Ebenen, barrierefrei
- Wallboxen in der Tiefgarage
- Waschraum mit Anschlussmöglichkeiten pro Wohnung
- OG/DG Wohnung mit Balkonen
- Kellerabteil (inkl. Stromanschluss) pro Wohnung

### ORGANISATION & MIETBETREIB

- 100% Vermietung seit Inbetriebnahme
- Mietverträge unbefristet und auf Basis Indexmiete
- Externe Hausverwaltung, u. a mit Hausmeister

## Ausstattung

Im Folgenden finden Sie eine Auswahl der Ausstattungsmerkmale der einzelnen Wohnung. Bei weitergehendem Interesse lassen wir Ihnen selbstverständlich gern ein ausführliches Exposé zukommen.

- EG Wohnungen mit eigenem Gartenanteil
- Internet via Glasfaser
- Küche inkl. Geräte

- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- LED Deckenspots
- Lüftungsanlage
- Wasseranschlüsse auf Terrassen und Balkone
- Badmöbel

Grundsätzlich sind alle Wohnungen einheitlich gestaltet; dies betrifft insbesondere die Küchen, Bodenbeläge sowie weitere Ausstattungsdetails.

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Objekt ist ab sofort verfügbar.

Bitte beachten Sie, dass das Objekt ausschließlich im Ganzen veräußert wird; ein Einzelverkauf der Wohnungen ist nicht vorgesehen.

### Allgemeiner Hinweis

Bitte berücksichtigen Sie, dass Anfragen - auch telefonisch - nur mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Name, Mail, Telefonnummer und Adresse) bearbeitet werden können.

### Rechtsverbindlichkeit

Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation. Verbindliche Vereinbarungen oder Zusicherungen entstehen ausschließlich durch schriftliche

Verträge oder schriftlich abgegebene Erklärungen. Mündliche Auskünfte oder Darstellungen haben keine rechtlich bindende Wirkung.

### Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen wird jedoch keine Gewähr übernommen. Änderungen, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

### Eigenständiges Betreten der Anlage

Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass Besichtigungen des Objekts nur nach vorheriger Terminvereinbarung und in Begleitung eines unserer Immobilienmakler durchgeführt werden können. Es ist nicht gestattet, das

Objekt eigenständig oder ohne Erlaubnis zu betreten oder zu besichtigen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team von 1516 Immobilien

### IMPRESSUM

Im Rahmen der Impressumspflicht wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein gewerbliches Angebot der Schneider & Hartl Immobilien GbR, Frankenstraße 86 in 85049 Ingolstadt handelt.

Diese ist erreichbar unter Telefon: +49 841 1380 1737 bzw. kontakt@1516-immobilien.de und ist vertreten durch die Gesellschafter Michael Schneider und Dr. Sebastian Hartl.

Laut dem Anbieter der Plattform ohne-makler.de (OM PropTech GmbH in Glinde) darf diese Anzeige durch gewerbliche Anbieter (hier: Makler) genutzt werden, sofern für den Käufer keine Provision anfällt.

Hiermit wird ausdrücklich bestätigt, dass für dieses Angebot für den Käufer keine Provision anfällt und zugleich ein gültiger Maklervertrag mit dem Eigentümer besteht.

## **Lage**

Die Lage im südlichen Ingolstadt verleiht dieser Immobilie eine besondere Attraktivität. Der ruhig gelegene Sandrachweg bietet eine seltene Kombination aus entspannter Wohnatmosphäre und hervorragender Verkehrsanbindung. Trotz der angenehmen Ruhe ist man nur wenige Minuten von den wichtigsten Verkehrsachsen entfernt – ob mit dem Auto auf der B16 in Richtung Neuburg an der Donau oder über die A9 schnell nach Manching und München.

Ein echtes Plus für Pendler ist die Nähe zum Ingolstädter Hauptbahnhof: Mit dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar, bietet er direkte Verbindungen in die Metropolregionen München und Nürnberg – ideal für Berufspendler oder Wochenendausflüge.

Auch die Nahversorgung rund um den Sandrachweg lässt kaum Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem mit dem Fahrrad oder sogar zu Fuß erreichbar. Familien profitieren zudem von einer guten Auswahl an Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten in der Umgebung.

Für Erholung und aktive Stunden im Grünen bieten sich nahegelegene Parks und Spazierwege an – ideal für einen Ausgleich zum Alltag oder sportliche Aktivitäten unter freiem Himmel. Die Kombination aus urbaner Anbindung und naturnahem Wohnen macht diesen Standort zu einer besonders lebenswerten Adresse in Ingolstadt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ansicht - Straße

# Exposé - Galerie



Küchenbeispiel (Wohnung № 5)



Wohnen (Wohnung № 5)

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

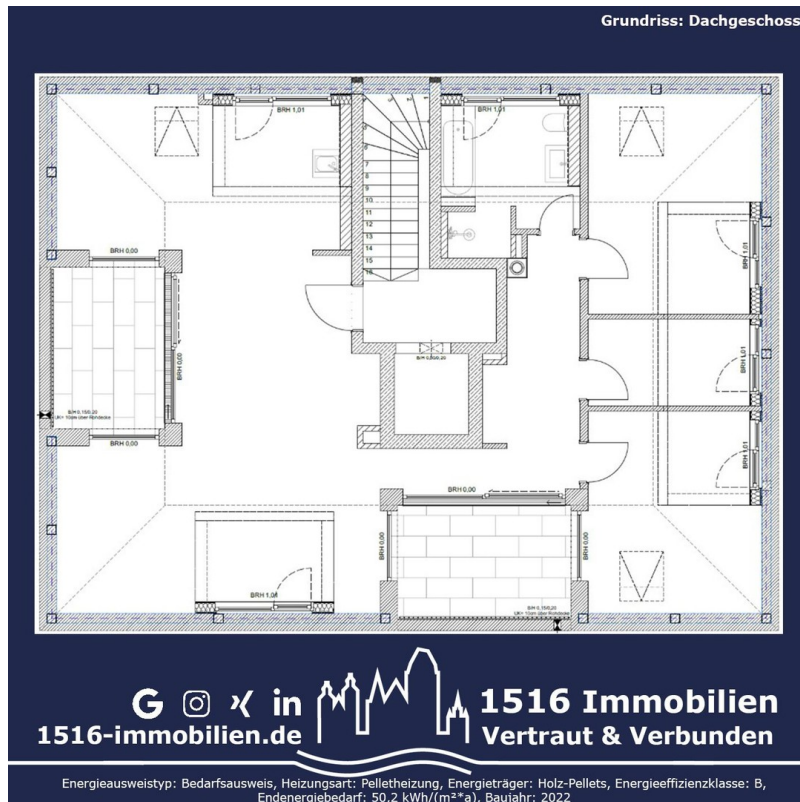


Bad (Wohnung № 5)

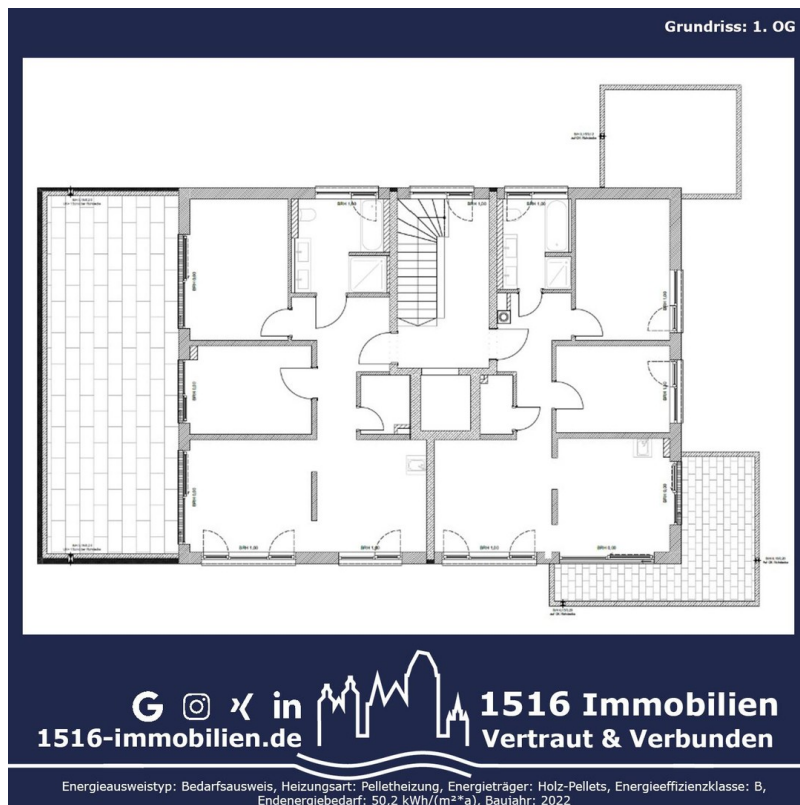


Balkon (Wohnung № 5)

# Exposé - Galerie

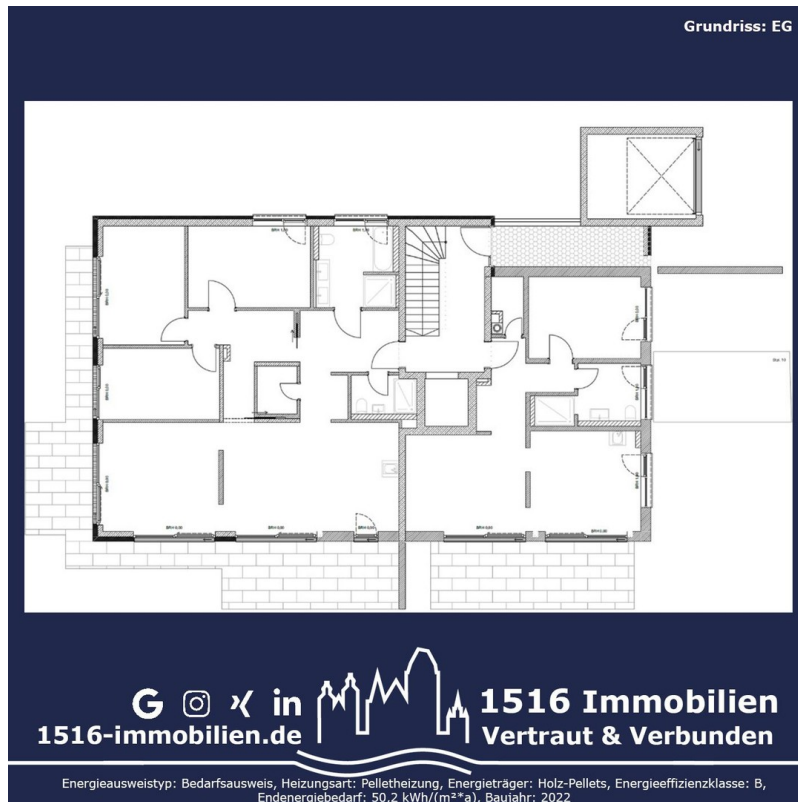


Grundriss - Dachgeschoss

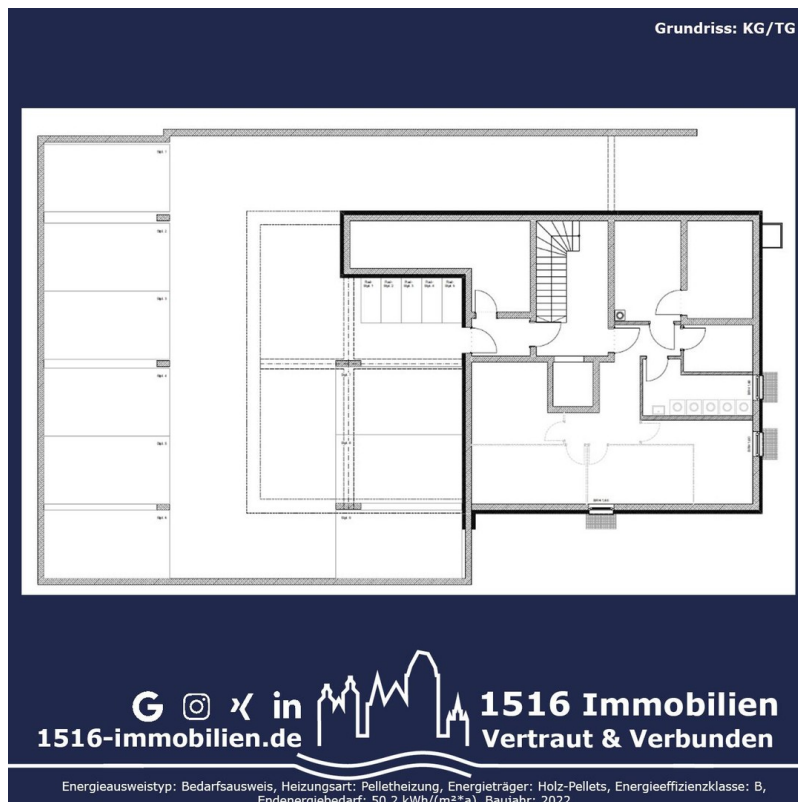


Grundriss - 1. Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss - Keller / TG